SALINAN

BUPATI LAMPUNG BARAT
PROVINSI LAMPUNG

PERATURAN BUPATI LAMPUNG BARAT
NOMOR 35 TAHUN 2024

TENTANG

PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LAMPUNG BARAT

Menimbang :

a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 44 ayat (6) huruf h Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, Pasal 63 ayat (3), Pasal 99 dan Pasal 102 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu diberikan insentif fiskal berupa pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

b. Bahwa untuk melaksanakan Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Dalam Negeri Nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, Nomor 3015/KPTS/M/2024, Nomor 600.10-4849 Tahun 2024, perlu diatur mengenai pembebasan BPHTB dalam mendukung percepatan pelaksanaan program pembangunan tiga juta rumah;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1991 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Lampung Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3452);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Barat Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Barat Nomor 4 Tahun 2023 (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Barat Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Barat Nomor 445);
9. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Barat Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lampung Barat Nomor 447);

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah Otonom yang selanjutnya disebut Daerah adalah kesatuan masyarakat hokum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom;
3. Bupati adalah Bupati Lampung Barat.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Lampung Barat.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Perangkat daerah yang bertugas membantu Bupati dalam pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lampung Barat.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
9. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
10. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
11. Wajib Pajak adalh orang pribadi atau badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

12. MBPR yang selanjutnya disingkat MBR adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah merupakan masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
13. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
14. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah ha katas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah:

a. Pembebasan BPHTB Bagi MBR; dan
b. Kriteria MBR.

BAB II

PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 3

(1) Objek BPHTB adalah Perolehan Ha katas Tanah dan/atau Bangunan.
(2) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. hak milik;
    b. hak guna usaha;
    c. hak guna bangunan;
    d. hak pakai;
    e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
    f. hak pengelolaan.
(3) Yang dikecualikan dari objek BPHTB antara lain untuk MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

(1) Pengecualian objek BPHTB bagi MBR sebagimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) untuk kepemilikan rumah pertama bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan kriteria tertentu.
(2) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud Pada ayat (1) mengacu kepada peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB III

KRITERIA MBR

Pasal 5

(1) Kriteria MBR merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk MBR.

(2) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud Pada ayat (1) didasarkan pada besaran penghasilan.

(3) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud Pada ayat (2) ditentukan berdasarkan:

a. penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin; atau

b. penghasilan orang perseorangan yang kawin.

(4) Penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.

(5) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud Pada ayat (3) hrud b merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha gabungan suami istri.

(6) Dalam hal kriteria MBR sebagaimana dimaksud Pada ayat (1) digunakan untuk pembangunan atau perolehan rumah dengan mekanisme tabungan perumahan rakyat, besaran penghasilan sebagaiman dimaksud pada ayat (3) huruf b ditentukan hanya berdasarkan penghasilan 1 (satu) orang.

(7) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.

Pasal 6

(1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dihitung berdasarkan kemampuan membayar biaya pembangunan atau perolehan rumah layak huni.

(2) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai penghasilan paling banyak untuk pemberian kemudahan perolehan atau bantuan pembangunan rumah.

(3) Kemampuan membayar biaya perolehan rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari angsuran pembiayaan perolehan rumah umum menggunakan:

a. suku bunga dan tenor tertentu; atau

b. margin komersial dan tenor tertentu.

(4) Kemampuan membayar biaya pembangunan atau perbaikan rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari:

a. angsuran pembiayaan pembangunan atau perbaikan rumah swadaya; dan/atau

b. nilai keswadayaan terhadap biaya pembangunan atau perbaikan rumah swadaya.

(5) Angsuran pembiayaan pembangunan atau perbaikan rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a menggunakan:
   a. Suku bunga dan tenor tertentu; atau
   b. marjin kmersial dan tenor tertentu.

Pasal 7

(1) Biaya perolehan atau pembangunan rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dihitung sesuai jenis rumah yang diperoleh berdasarkan:
   a. harga jual pemilikan rumah umum;
   b. biaya perbaikan rumah swadaya; atau
   c. biaya pembangunan rumah swadaya.

(2) Harga jual rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
   a. harga jual rumah tunggal;
   b. harga jual satuan rumah deret; dan
   c. harga jual satuan rumah susun.

(3) Harga jual pemilikan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tanpa memperhitungkan pajak pertemabahan nilai.

(4) Harga jual pemilikan rumah umum dan biaya pembangunan rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c dihitung berdasarkan batasan luas lantai rumah umum dan rumah swadaya.

(5) Biaya perbaikan rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hruf b paling tinggi dihitung berdasarkan biaya pembangunan rumah swadaya.

Pasal 8

(1) Untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan rumah bagi MBR, masyarakat yang memenuhi persyaratan harus mengajukan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. berkewarganegaraan Indonesia; dan
   b. memenuhi kriteria MBR.

(3) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan rumah pemohon juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 9

(1) Besaran penghasilan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) per bulan paling banyak untuk kategori:
   a. Tidak kawin sebesar Rp7.000.000 (tujuh juta rupiah)
   b. Kawin sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah) dan
   c. Satu orang untuk peserta Tapera sebesar Rp8.000.000 (delapan juta rupiah).